

# 02

## Note explicative

### 1. Informations

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Objet : Régularisation de deux lucarnes et division d'une maison unifamiliale en 3 logements, avec changement de destination au rez-de-chaussée commercial en logement.

Adresse projet : Rue de Roumanie 23, à 1060 Saint-Gilles

Cadastré : division 1, Section B, n° 312y17

- Demandeur :

Dans ce dossier, vous trouverez les documents suivants, le 25/03/2025 :

Annexe	Formulaires	Ech.
01	Formulaire de demande de permis d'urbanisme (= Annexe 1. de l'arrêté)	-
02	Note explicative	-
03	Photos significatives	-
04	Plans de localisation, d'implantation, de réalisation (droit, existante et projeté)	1/1000 ; 1/50
05	Plans de synthèse (dossier A3)	1/1000 ; 1/75
06	Renseignements relatifs au titre de propriété	-
07	Preuve de paiement des frais de dossier	-
10	Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis + fiche descriptive	-
12	Proposition PEB	-
19	Formulaire Statistique – Modèle 1	-
21	Reportage photographique intérieur	-

## 2. Objet du présent permis d'urbanisme

La présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser les infractions urbanistiques énoncées dans le procès-verbal ayant pour référence **PV13-12/21**, notamment « *la construction de deux lucarnes en versant avant et arrière de la toiture* ».

Nous profitons de cette demande pour acter la division du bien, reconnu par vos services comme maison unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée, en trois logements distincts.

La transformation du rez-de-chaussée commercial en logement nécessite des modifications en façade, lesquelles sont intégrées à la présente demande.

### 1. Régularisation de deux lucarnes

Le procès-verbal d'infraction dressé le 26 mars 2021 a été rédigé à la suite d'une plainte d'un voisin et lors d'une visite sur place le 18 mars 2021 et un ordre pour l'arrêt des travaux a été donné. Le constat mentionne « *des travaux structurels avec augmentation de volume ont été réalisés, à savoir la construction de 2 lucarnes en versant avant et arrière de la toiture* » (page 3).

Bien que cette lucarne située sur le versant avant ait été construite entre 2019 et 2020, comme le confirment aussi les orthophotoplans disponibles sur la plateforme BruGIS, la lucarne arrière semble être en place depuis au moins 1977.

Par cette demande, nous souhaitons régulariser ces deux lucarnes dans leur état actuel.



Rue de Roumanie 23 en 2019 et en 2020 ; orthophotoplans disponibles sur la plateforme BruGIS, le 19 mars 2025.



*Rue de Roumanie 23 en 1977 ; orthophotoplan disponible sur la plateforme BruGIS, le 25 mars 2025.*

La lucarne située sur le versant avant présente une largeur approximative de 225 cm et une hauteur de 125 cm. Considérant que la largeur du versant côté rue est de 535 cm, il en résulte que cette lucarne respecte les prescriptions du *Règlement Régional d'Urbanisme, titre I*, concernant les caractéristiques des constructions et de leurs abords, notamment l'article 6 « la toiture » : « *Le profil de la toiture (...) peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade* ».

Bien que ce volume ne s'aligne pas parfaitement avec les baies de la façade existante, il reste peu visible depuis l'espace public et constitue une réelle plus-value en termes de vues et d'apport de lumière naturelle.

La lucarne située sur le versant arrière présente une largeur approximative de 212 cm et une hauteur de 127 cm. Considérant que la largeur du versant arrière est de 518 cm, nous pouvons conclure que cette lucarne respecte également les prescriptions du *Règlement Régional d'Urbanisme, titre I*, concernant les caractéristiques des constructions et de leurs abords, notamment l'article 6 « la toiture » : « *Le profil de la toiture (...) peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade* ».

Ce volume suit les alignements des baies en façade arrière et apporte une plus-value en termes de vues et d'éclairage naturelle.

## 2. Division d'une maison unifamiliale en trois logements

Dans la dernière situation de droit reconnue par vos services d'urbanisme (1926), les documents font référence à une maison unifamiliale comprenant un rez-de-chaussée à usage commercial : magasin en front de rue, une chambre et une cuisine au rez-de-chaussée.

Au fil des années, l'affectation « magasin » semble avoir perdu sa pertinence et des locataires s'y sont installés. Depuis au moins 30 ans, le rez-de-chaussée est exclusivement utilisé en tant que logement. Le propriétaire actuel souhaite, à travers cette demande, diviser l'immeuble en *trois logements* distincts, répartis comme suit :

- *Unité 1* : un appartement duplex ayant, au rez-de-chaussée, les pièces de vie principales (séjour, cuisine et 1 chambre) et, au sous-sol, une salle de bain ;
- *Unité 2* : un studio, situé au premier étage ;
- *Unité 3* : un appartement duplex ayant, au deuxième étage, les pièces de vie principales (cuisine et séjour) et, au troisième étage, 1 chambre, une salle de bain et un wc.

Cette division préserve l'escalier principal de la maison, qui restera commun jusqu'au deuxième étage, à partir duquel il deviendra privatif pour l'unité concernée.

Une cour extérieure d'environ 26 m<sup>2</sup> est à la disposition de l'unité 1. Accessible uniquement depuis le séjour du rez-de-chaussée, elle est entourée de murs mitoyens en briques, surmontés de couvre-murs en terre cuite vernissée.

L'unité 2, traversante, bénéficie d'un balcon en façade avant, orienté sud-est et son garde-corps en fer, peint en noir, est conservé.

L'unité 3 ne dispose pas d'un espace extérieur, mais ne manque pas de lumière et de vues directes, qui sont possibles grâce aux deux lucarnes en toiture (versant avant et arrière) ainsi qu'aux fenêtres de toit existantes.

Concernant les espaces de rangement, les *unités 2 et 3* disposent chacune d'un local de cave individuelle au sous-sol, tandis que l'unité 1 intègre son propre local de rangement à l'intérieur de l'appartement.

Dans l'ensemble, ces trois logements répondent aux normes d'habitabilité, aux normes minimales de superficie et de volume, de confort et d'hygiène. Pour l'éclairage naturel, voici le détail de nos observations :

### *Unité 1 (appartement duplex 1 chambre)*

Nom de la pièce	Surf. pièce (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes min. (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes réelles (m <sup>2</sup> )	Ok ?
Séjour et cuisine	29,93	5,98	2,89	Non OK
Chambre 1	14,75	2,95	4,94	OK



### Unité 2 (studio)

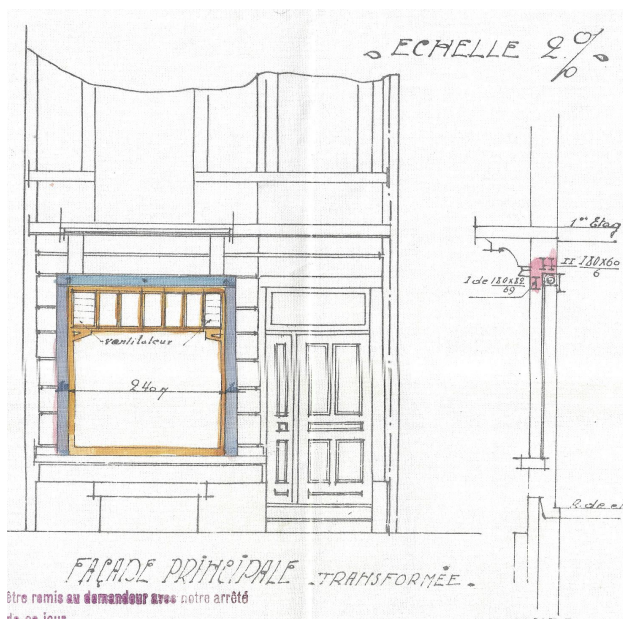
Nom de la pièce	Surf. pièce (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes min. (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes réelles (m <sup>2</sup> )	Ok ?
Séjour et cuisine	47,04	9,40	8,18	Non OK

### Unité 3 (appartement duplex 1 chambre)

Nom de la pièce	Surf. pièce (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes min. (m <sup>2</sup> )	Sup. nettes réelles (m <sup>2</sup> )	Ok ?
Séjour et cuisine	31,93	6,38	6,71	OK
Chambre 1	15,33	15,33 / 12 = 1,27	2,68	OK

## 3. Modifications de la façade et remplacement des châssis

L'évolution progressive du rez-de-chaussée au fil des années n'a pas mis en valeur cette maison néoclassique bruxelloise et nous nous trouvons, aujourd'hui, face à un châssis en PVC blanc, dont ses divisions rompent l'harmonie architecturale de la façade et nuisent à la cohérence du bâti de la rue de Roumanie.



Extrait du PU (1926)

vs.



Photo AR du 09/10/2024

Nous proposons alors de nous rapprocher de la situation de droit, en installant un châssis fixe en méranti, avec une imposte horizontale vitrée, alignée sur celle de la porte d'entrée. Cette imposte sera rythmée par des montants qui accentueront la verticalité de l'ancienne vitrine.

Afin d'assurer une harmonie avec le soubassement en pierre bleue et une cohérence visuelle au niveau du rez-de-chaussée, ce nouveau châssis sera en méranti de teinte naturelle, assorti à la porte d'entrée. Cette dernière sera poncée et protégée avec un vernis ou une huile transparente.

Les boîtes aux lettres en applique, actuellement posées de manière irrégulière sur la porte, seront retirées. Une intervention sur le panneau plein est prévue afin d'intégrer des boîtes aux lettres accessibles depuis l'intérieur.

Les enduits et les éléments en pierre bleue qui composent la façade seront préservés.

Les châssis des étages, actuellement en PVC, seront remplacés par de nouveaux châssis en méranti, peints en blanc. Les impostes horizontales vitrées seront conservées afin de garantir une intégration harmonieuse avec le contexte environnant.

Une seule modification sera apportée à ces châssis : bien qu'ils soient actuellement à ouverture tombante et qu'aucune trace des divisions d'origine ne soit disponible, nous proposons une nouvelle configuration en deux parties, avec une ouverture oscillo-battante. Ce choix permet de limiter l'encombrement intérieur tout en assurant une meilleure intégration avec les bâtiments voisins.